



Schutzverordnung «Siedlung Imbisbühl»

Stadtratsbeschluss vom 11. September 2013 (851)

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Schutzverordnung ist im zugehörigen Plan 1 im Massstab 1:1000 bezeichnet. Plan 1 sowie Plan 2 im Massstab 1:500 betreffend bebaubare Flächen für Neubauten sind Bestandteil der Schutzverordnung.

2. Ergänzendes Recht

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) und der jeweils in Kraft stehenden Bau- und Zonenordnung (BZO; AS 700.100).

3. Würdigung

3.1 Geschichte

Die Siedlung Imbisbühl wurde auf Initiative der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Höngg zwischen 1922 und 1927 in sechs Bauetappen von den Architekten Walter Henauer und Ernst Witschi erstellt. Sie ist das Resultat einer beachtlichen kommunalen Wohnbauförderung der damals ländlich geprägten Gemeinde Höngg. Finanziell unterstützt durch staatliche Zuschüsse und realisiert auf Land, das von der Kommune zur Verfügung gestellt wurde, steht die Siedlung für die Ideale der Kleinhausbewegung der Zwischenkriegszeit.

3.2 Städtebauliche Situation und Siedlungscharakter

Das Ensemble liegt westlich der dichten Besiedlungsstruktur des historischen Dorfkerns von Höngg in einem mehrheitlich von vielgeschossigen Mehrfamilienhäusern bebauten, heterogenen Wohnquartier. Die Häuserzeilen – dreissig Einfamilienhäuser gleichen Typs zu Doppelhäusern gruppiert – säumen die ruhige Quartierstrasse. Aufgrund des einheitlichen Charakters der Häuserzeilen, die in ihrer ursprünglichen Geschlossenheit und Gesamtstruktur bis in die Gegenwart erhalten geblieben sind, ist die Siedlung in hohem Mass ortsbildprägend. In Umsetzung des damaligen Gartenstadtgedankens präsentiert sich die Imbisbühlstrasse in diesem Abschnitt als Wohnstrasse.

3.3 Architektur

Die Siedlung Imbisbühl ist typologisch den genossenschaftlichen Kleinhaussiedlungen zuzuordnen, die als Gegenpol zu den mehrgeschossigen Mietshäusern mit Innenhöfen als ideale Wohnform für die einfache Arbeiter- und Mittelschicht propagiert wurden. Konsequenterweise setzten die Architekten die Ideale der Kleinhaussiedlung unter Verwendung eines einzigen, sich wiederholenden Haustyps mit dazugehörigen Gärten um. Die zweigeschossigen, von Satteldächern gedeckten Gebäude weisen einen einfachen Grundriss mit nord- und südseitig ausgerichteten Raumschichten auf. Bei den ersten drei Bauetappen sind die Dächer auf der strassenabgewandten Gebäudeseite jeweils bis über das Erdgeschoss hinuntergezogen. Über die eingeschossigen Eingangsvorbauten (Lauben) verbinden sich die Dächer zu einer durchgehenden Dachfläche, welche die Geschlossenheit der einzelnen Bauetappen unterstreicht. Die Doppelhäuser der Bauetappen IV–VI weisen keine, die Häuserzeilen verbindenden Eingangsvorbauten auf, sondern unterschiedlich gestaltete Vordächer bzw. Windfänge. Unter Wahrung des einheitlichen Gesamterscheinungsbildes des Ensembles verwendeten die für Zürich bedeutenden Architekten Henauer & Witschi verschiedene baukünstlerische Details, welche die Sprache eines schlichten Heimatstils sprechen und die verschiedenen Bauetappen deutlich abbilden. Bei den letzten drei Bauetappen (vor allem Bauetappe VI) zeichnet sich in der Formensprache der Architektur ein Wandel zur Moderne ab. Die Gebäude der Bauetappen I–III weisen unterschiedlich ausgestaltete Erkertypen, Ziermedaillons, Treppengiebel und Hauseingänge auf. Die Gebäude der Bauetappen IV–VI schmücken verzierte Balkenköpfe, Flugsparrendreiecke («Züri-Vieri») und unterschiedlich gestaltete Hauseingänge.

3.4 Freiraum

Die ursprünglich schlicht und einheitlich gestalteten Gärten sind Bestandteil des Gesamtensembles. Sie betten die Gebäude ein und wirken als siedlungsgliedernder Grünraum. Das bis an die Strasse anstossende Grün gibt der Imbisbühlstrasse das Gepräge einer Wohnstrasse. Die Gebäudestellung ermöglicht die Ausrichtung aller Gärten nach Süden. Entsprechend wird die Imbisbühlstrasse bergseitig von den Hausgärten, talseitig von den Vorgärten gesäumt.

3.5 Erhaltungszustand

Die Siedlung ist in ihrer Grundstruktur gut erhalten. Die zwei gleichmässig als Doppeleinfamilienhäuser angeordneten Gebäudezeilen weisen weitestgehend ihr ursprüngliches Bauvolumen sowie ein einheitliches Gesamterscheinungsbild auf. Dieses wird geprägt von den einfachen, klar strukturierten, weiss gefassten Putzfassaden mit schlichtem Bauschmuck. Die Fassaden blieben von Veränderungen grösstenteils verschont, wobei der partielle Verlust der einheitlichen Fenstersprossung zu bedauern ist. Wesentlicher Bestandteil des charakteristischen und einheitlichen Siedlungsbildes sind ausserdem die Dachflächen der Gebäude. Mit Ausnahme einer nicht in das Gesamtbild passenden Lukarne auf der strassenabgewandten Dachfläche der Liegenschaft 19a sind keine Volumenerweiterungen auf der Dachfläche zu verzeichnen. Im Laufe der Jahrzehnte wurden die einzelnen Häuser entsprechend den individuellen Wünschen der Eigentümerinnen und Eigentümer verändert: Untergeordnete Veränderungen der Fassadenöffnungen, Um- und Ausbauten der Lauben und Windfänge, Dachflächenfenster sowie Veränderungen im Innern der Häuser schmälern den Gesamteindruck der Siedlung mehrheitlich nicht. Vereinzelt sind im Innern bauzeitliche Elemente wie Treppen, Riemenböden, Türen und Kachelöfen vorhanden.

Die Gärten haben sich im Lauf der Jahrzehnte nach individuellen Nutzungswünschen weiterentwickelt, ihre Funktion als siedlungsgliedernde Grünräume erfüllen sie weiterhin. Im Bereich der Vorgärten der Bauetappen I–III beeinträchtigen die vereinzelt erfolgten Garagenbauten partiell den visuellen Bezug zwischen Gebäuden, Gärten und Strasse und damit das Grundkonzept der Siedlung.

4. Schutzziel

Die ortsbildprägende Siedlung Imbisbühl ist in sozial- und wirtschaftsgeschichtlicher sowie architekturhistorischer und baukünstlerischer Hinsicht ein wichtiger Zeuge der Wohnbauförderung der Zwischenkriegszeit.

Schutzziel ist der Erhalt des ursprünglichen Siedlungskonzepts, der Gebäudestruktur und der Bausubstanz. Wesentlich sind die kleinen Haus- und Garteneinheiten als siedlungsgliedernder Grünraum, der die Imbisbühlstrasse beidseits säumt und dieser den Charakter einer Wohnstrasse gibt, sowie der Variantenreichtum von Gestaltungsdetails der verschiedenen Bauetappen. Dabei soll nicht ausgeschlossen werden, dass sich das Ensemble auch künftig qualitativ weiterentwickeln kann.

5. Schutzbestimmungen

5.1 Schutzobjekt

Die Siedlung Imbisbühl ist ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG und steht samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung unter Denkmalschutz.

Geschützt sind:

5.2 Bauten

5.2.1 Fassaden

Die verputzten Fassaden mit ihren gliedernden Teilen wie den abgesetzten Gebäudesockeln, Fenster- und Türöffnungen sowie die schmückenden Elemente wie Fensterläden, Tür- und Fenstergewände und Holzspaliere.

Die bauzeitlichen Türblätter der Hauseingänge und der Laubendurchgänge.

Bauetappe I: die Ziermedaillons an den Giebelfassaden.

Bauetappe II: die Erker an der strassenzugewandten Fassade, mit profilierten Gesimsbändern aus Kunststein bekrönt.

Bauetappe III: die Erker an der strassenzugewandten Fassade mit all ihren Zierelementen wie Malereien, profilierten Fensterstützen und Verdachungen.

5.2.2 Dach

Das Dach, die Dachflächen mit Eindeckung in ihren unterschiedlichen Ziegeltypen (Bauetappen I–III: Elsässer Falzziegel; Bauetappen IV–VI: Biberschwanz-Ziegel) und die Dachkonstruktion; die Dachuntersichten im Aussenbereich, Dachrandabschlüsse.

Bauetappe I: die Treppengiebel mit abgeschrägten Treppen, auf der strassenabgewandten Gebäudeseite die Schleppgauben mit Schindelschirm.

Bauetappe II: die Treppengiebel mit halbkreisrunden Giebelbekrönungen.

Bauetappe III: die Treppengiebel mit Giebelbekrönungen in Form von drei Halbkreisen.

Bauetappen IV–VI: die verzierten Balkenköpfe, Flugsparrenkonstruktionen («Züri-Vieri»).

5.2.3 Eingangsüberdachungen und Eingangsvorbauten

Bauetappen I–III: das bauzeitliche metallene Zwiegeldach bei Imbisbühlstrasse 16, das bauzeitliche halbrunde Metallvordach bei Imbisbühlstrasse 38 und 50.

Bauetappen I–III: die von ziegelgedeckten Satteldächern überdeckten bauzeitlichen Eingangsvorbauten (Lauben) zwischen Imbisbühlstrasse 18, 20, 22, 24, 30, 32, 34, 36, 42, 44, 46 und 48.

Bauetappe IV: die bauzeitlichen, von drei Pfeilern gestützten geschwungenen Vordächer (Walmdächer) mit Ziegeleindeckung.

Bauetappe V: die bauzeitlichen Windfänge mit ziegelgedeckten Walmdächern.

Bauetappe VI: die bauzeitlichen Windfänge mit ziegelgedeckten Satteldächern und Schindelschirm.

5.2.4 Innenraum

Die Unterteilung in Doppelhäuser mit den Brandmauern sowie die Geschossdecken.

5.3 Umgebung

Die Gärten als grüne, die Gebäude umgebenden und bis zur Strasse reichenden Freiflächen. Die bauzeitliche Topografie sowie die Einfriedungen entlang der Imbisbühlstrasse.

6. Zulässige bauliche Massnahmen

6.1 Allgemeine Bestimmungen

Am Schutzobjekt (vorstehend Ziffern 5.1 bis 5.3) dürfen keine Änderungen vorgenommen werden, die seinen ortsbildprägenden, sozial- und wirtschaftsgeschichtlichen sowie architekturhistorischen und baukünstlerischen Wert beeinträchtigen. Die im ursprünglichen Zustand erhaltenen Gebäude und Gebäudeteile sowie die Umgebung sind durch geeignete Massnahmen zu unterhalten und wirksam vor Beeinträchtigung und Beschädigung zu schützen. Die geschützten Teile sind im Original zu erhalten. Wo ein Ersatz von geschützten Teilen unumgänglich ist, sind wiederum die Materialien gemäss Originalzustand zu verwenden. Sind Materialien im Originalzustand nicht mehr mit zumutbarem Aufwand erhältlich, wird im Einvernehmen mit der Denkmalpflege bestmöglicher Ersatz verwendet.

6.2 Bauten

6.2.1 Fassaden

Im Obergeschoss der Nordfassade kann zur Belichtung einer allfälligen Nasszelle ein kleines Fenster eingebaut werden, das in Form und Grösse den bereits bestehenden Fenstern der Nasszellen der benachbarten Häuser entspricht.

Bauetappe I–III: Auf der strassenabgewandten Gebäudeseite ist im Erdgeschoss oder Kellergeschoss die Vergrösserung eines bestehenden Fensters zu einer Türe gleicher Breite als Gartenausgang zulässig. Die dazu erforderlichen Abgrabungen und Treppen sind zurückhaltend zu dimensionieren.

Bauetappe IV–VI: Auf der strassenabgewandten Gebäudeseite ist die Vergrösserung der bestehenden Kellerfenster zu einer Türe gleicher Breite als Gartenausgang zulässig. Die dazu erforderlichen Abgrabungen sind zurückhaltend zu dimensionieren.

6.2.2 Dachflächen

Je Gebäude und Dachfläche sind auf der strassenzugewandten und auf der strassenabgewandten Gebäudeseite folgende Dachflächenfenster zulässig: Entweder drei Dachflächenfenster mit einem Maximalaussenmass von 0.65 m^2 oder zwei Dachflächenfenster mit einem Maximalaussenmass von 0.92 m^2 .

Je Eingangsvorbauten (Lauben) der Bauetappen I–III ist auf der strassenzugewandten und auf der strassenabgewandten Gebäudeseite ein Dachflächenfenster mit einem Maximalaussenmass von 0.65 m^2 möglich.

Die Dachflächenfenster sind einzeln in stehendem Format, bündig und farblich angepasst in die Dachhaut zu integrieren.

6.2.3 Eingangsüberdachungen und Eingangsvorbauten

Die Eingangsvorbauten (Lauben) der Bauetappen I–III, die Vordächer der Bauetappe IV und die Windfänge der Bauetappen V und VI können bei besonders guter, auf das Gesamterscheinungsbild Rücksicht nehmenden Gestaltung als kalt genutzte Räume baulich geschlossen werden.

Eingangsvorbauten (Lauben) der Bauetappen I–III: Bei den Lauben der Gebäude Imbisbühlstrasse 18, 20, 22, 24, 30, 32, 34, 36, 42, 44, 46 und 48 darf das Dachgeschoss zu einem Warmraum ausgebaut werden.

6.2.4 Gebäudeinneres

Im Innern der Gebäude sind ein Um- und Ausbau sowie untergeordnete Öffnungen von Geschossdecken zulässig.

6.2.5 Neubauten

Auf den Grundstücken Kat.-Nrn. HG2943, HG2944, HG2969, HG2970, HG2971, HG2972 ist auf der strassenabgewandten Gebäudeseite je bestehende Doppelhaushälfte ein besonders gut gestalteter Neubau zulässig, sofern auf dem jeweiligen Grundstück neben dem geschützten Gebäude oder Gebäudeteil kein anderes Gebäude oder ein anderer Gebäudeteil (Ausnahme Eingangsvorbau auf dem Grundstück HG2969) vorhanden ist.

Die bebaubare Fläche für einen Neubau ist gemäss Plan 2 durch folgende Maximalmasse (a, b, c und d) begrenzt:

Das Mass a darf die Länge a' des geschützten Gebäudes auf dem jeweiligen Grundstück nicht überschreiten.

Ein Zusammenbauen von zwei Neubauten ist erlaubt, sofern das Gesamtmass b die Gesamtlänge b' der bestehenden Doppelhäuser nicht überschreitet.

Das Mass c darf den Abstand zum geschützten Gebäude c' auf dem jeweiligen Grundstück nicht überschreiten.

Balkone und Erker dürfen die bebaubare Fläche lediglich talseitig überschreiten.

Die bergseitig gemessene Gebäudehöhe d des Neubaus darf die bergseitig gemessene Gebäudehöhe d' des geschützten Gebäudes auf dem jeweiligen Grundstück nicht überschreiten. Die so definierte Kote gilt auf allen Gebäudeseiten des Neubaus als maximale Gebäudehöhe.

Ein Dachgeschoss ist zulässig. Die Firstrichtung hat parallel zum Hang zu verlaufen. Kamine und untergeordnete Abluftrohre sind zulässig. Bergseitig dürfen Dachaufbauten nicht fassadenbündig angeordnet werden.

Zur besseren Integration des Neubaus in die Umgebung sind untergeordnete Abgrabungen für Haus- und Gartenzugänge an den nicht den geschützten Gebäuden zugewandten Fassaden zulässig. An den talseitigen Fassaden sind zudem Abgrabungen für Kellerzugänge erlaubt, bei den Grundstücken Kat.-Nrn. HG2943 und HG2944 zusätzlich für Garagen.

6.2.6 Unterirdische Bauten

Unterirdische Volumenvergrösserungen der Gebäude sind zulässig. Sie müssen mit einer vegetationsfähigen Materialschicht von mindestens 0.5 m überdeckt werden. Davon ausgenommen sind die gemäss Ziffer 6.4.1 zulässigen Bekiesungen und Befestigungen. Abgrabungen zur Freilegung von Untergeschossen sind nicht zulässig.

6.2.7 Kleinbauten

Im strassenabgewandten Grundstücksbereich ist je Grundstück ein freistehendes oder an das bestehende Gebäude angebautes besonderes Gebäude im Sinn von § 273 PBG oder ein unbeheizter Wintergarten mit einer Grundfläche von maximal 6 m² und einer Gesamthöhe von maximal 3 m zulässig. Eine Kleinbaute ist nur zulässig, sofern auf dem jeweiligen Grundstück kein Neubau gemäss Ziffer 6.2.5 vorhanden ist.

6.3 Energetische Massnahmen

6.3.1 Allgemein

Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien müssen für sich allein dem typischen Siedlungscharakter nicht entsprechen; sie sind aber wie auch alle energetischen Massnahmen im Bereich der Gebäudeisolation so zu gestalten und in die bauliche und städtebauliche Umgebung einzuordnen, dass der typische Siedlungscharakter insgesamt nicht beeinträchtigt und eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Entsprechende bauliche Massnahmen und Anlagen sind bewilligungspflichtig.

6.3.2 Solaranlagen

Panels von Solaranlagen können mit gebührendem Abstand zu den Dachrändern auf der Dachfläche angebracht werden. Sie sind farblich der Dachfläche anzupassen und sorgfältig in diese zu integrieren.

6.3.3 Wärmedämmung

Der bestehende Fassadenputz kann durch einen Wärmedämmputz gleicher Stärke ersetzt werden, wobei geschützter Bauschmuck nicht beeinträchtigt werden darf, so sind die Ziermedaillons zu erhalten.

Für eine allfällige Isolation des Dachraums ist die Dachfläche so zu gestalten und in die bauliche und städtebauliche Umgebung einzuordnen, dass das äussere Erscheinungsbild lediglich untergeordnet verändert und eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

6.3.4 Kamine

Für Heizung und Abluft sind die bestehenden Kamine zu nutzen. Neue Installationen sind im Innern des Hauses hochzuführen. Ist dies nicht möglich, kann ein zusätzliches Abzugsrohr montiert werden. Dieses ist im Farbton der Fassade zu streichen, sein maximaler Durchmesser entspricht dem gesetzlichen Mindestmass. Es ist nach einer Rohrführung mit der geringstmöglichen Beeinträchtigung für das Erscheinungsbild des Schutzobjekts zu suchen.

6.4 Umgebung

6.4.1 Gärten

Die Gärten und Vorgärten sind überwiegend als Grünflächen zu erhalten und dürfen nicht bekiest oder befestigt werden; hiervon ausgenommen sind Zugangswege und kleinere Gartensitzplätze sowie eine talseitige Zufahrt und eine Wendemöglichkeit zu einem möglichen Neubau auf den Grundstücken Kat.-Nrn. HG2943 und HG2944.

6.4.2 Autoabstellplätze

Das Erstellen eines Autoabstellplatzes von maximal 3.30 m Breite und 5.50 m Tiefe im Vorgarten ist möglich, sofern er nicht überdacht ist und sich gestalterisch in die Vorgärten sowie in das schützenswerte Gesamtbild des Ensembles einfügt. Der Abstellplatz ist jeweils senkrecht zur Strasse anzuordnen.

6.4.3 Zäune

Die Einfriedung zur Strasse hin hat ein Holzstaketenzaun zu sein, im Bereich von Imbisbühlstrasse 16–38 eine einfache Sockelmauer mit Postamenten und eingefügten Zaunfeldern. Öffnungen für Parkplätze sind auf das zulässige Mass gemäss Ziffer 6.4.2 zu beschränken.

6.5 Weitere Gestaltungsvorschriften

6.5.1 Fassaden

Die Fassaden sind zu verputzen. Es sind mineralische Mörtel zu verwenden.

Bei einem allfälligen Ersatz der Fenster und Fensterläden sind diese in Holz auszuführen. Die Fenster sind in ihrer ursprünglichen Sprosseneinteilung auszuführen.

6.5.2 Dach

Das Dach ist mit Tonziegeln (bauzeitlicher Ziegeltyp) in matter und dunkler Oberflächenwirkung einzudecken.

7. Bewilligungsvorbehalt

Geländeveränderungen sowie Veränderungen am Äusseren der Bauten und an der Einfriedung entlang der Imbisbühlstrasse bedürfen auch bezüglich Materialwahl, Bearbeitungsart und Farbgebung einer baurechtlichen Bewilligung.

8. Inkraftsetzung

Die Verordnung tritt sofort in Kraft. Allfälligen Rechtsmitteln gegen die Schutzverordnung kommt keine aufschiebende Wirkung zu.

9. Anmerkung im Grundbuch

Nach Eintritt der Rechtskraft ist die Verordnung auf den Grundbuchblättern der betroffenen Grundstücke als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken.





Siedlung Imbisbühl

Beschluss des Stadtrates

Nr. vom

Die Stadtpräsidentin

Die Stadtschreiberin

 Geltungsbereich

Bauetappe I: 1922

Bauetappe II: 1923

Bauetappe III: 1924

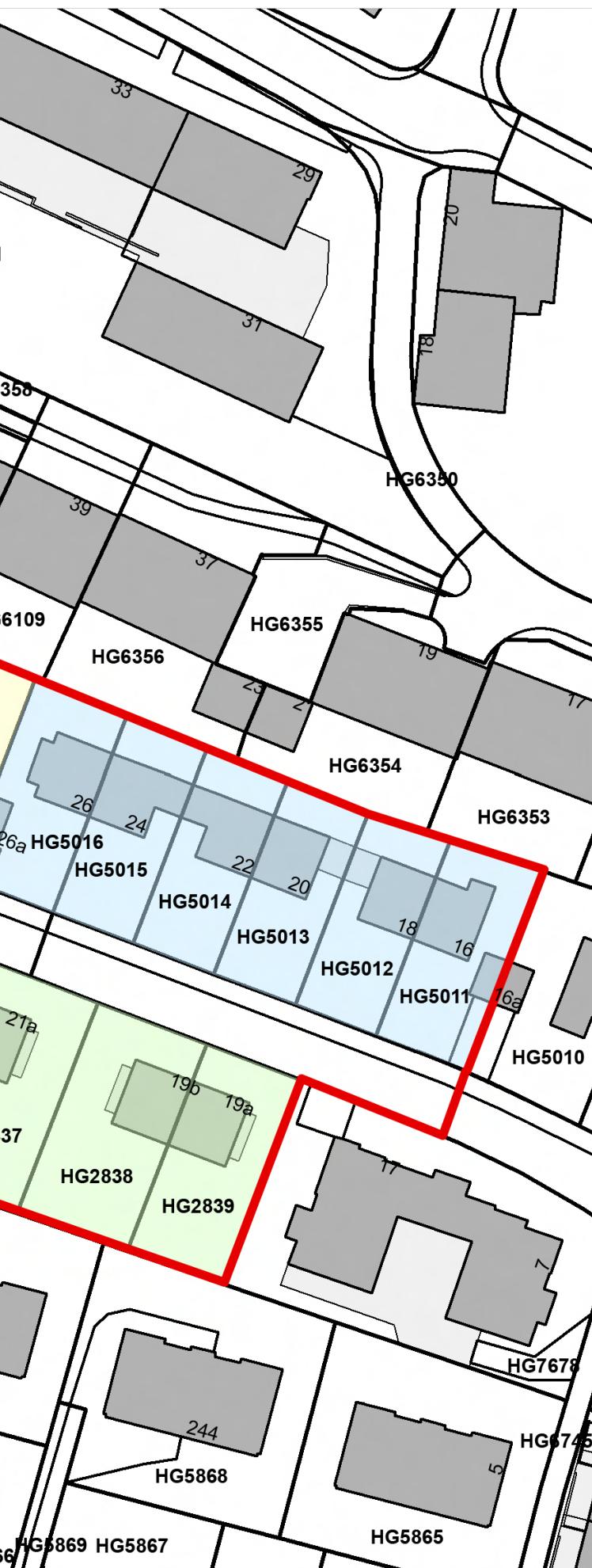
Bauetappe IV: 1925

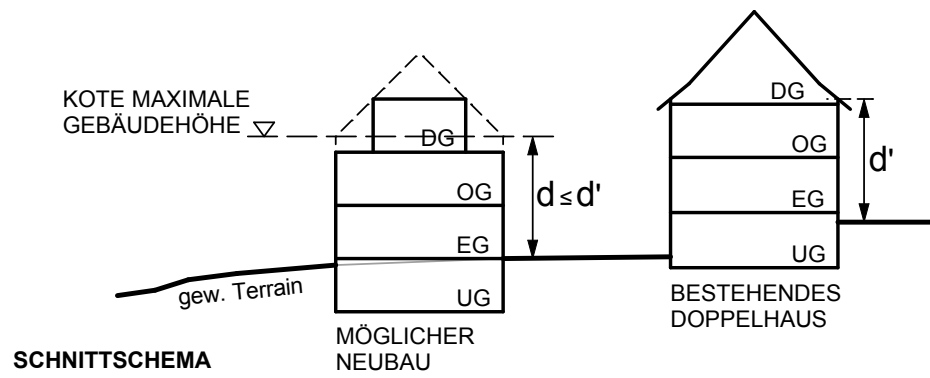
Bauetappe V: 1926

Bauetappe VI: 1927

A horizontal number line with tick marks at 0, 10, 20, 30, 40, and 50. The word "Meter" is written at the end of the line.

Stadt Zürich, Amt für Städtebau
23.8.2013







Stadt Zürich

Schutzverordnung

Siedlung Imbisbühl

Plan 2

Messweise der überbaubaren Fläche und
Höhenbegrenzung für Neubauten

Beschluss des Stadtrates

Nr. vom

Die Stadtpräsidentin

.....

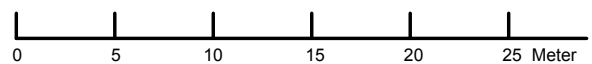
Die Stadtschreiberin

.....

 Beispiele überbaubare Flächen
(bedingt teilw. Näher- bzw. Grenzbaurecht)



M 1:500



Stadt Zürich, Amt für Städtebau
23.8.2013